

**KONSINYASI UANG GANTI KERUGIAN DALAM PENGADAAN  
TANAH JALAN TOL RUAS TEBING TINGGI – KUALA TANJUNG  
(Studi Kasus Di Kementerian PUPR di Kota Tebing Tinggi)**

**TESIS**

*Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Magister Hukum (M.H)  
pada Program Studi (S2) Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Islam Sumatera Utara*

Oleh :

**FAISAL WAN SURYANTO**

**NPM: 71210123043**

**Program Studi/Konsentrasi : Ilmu Hukum/Hukum Tata Negara**



**MAGISTER ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2024**

**KONSINYASI UANG GANTI KERUGIAN DALAM PENGADAAN  
TANAH JALAN TOL RUAS TEBING TINGGI – KUALA TANJUNG  
(Studi Kasus Di Kementerian PUPR di Kota Tebing Tinggi)**

**TESIS**

*Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Magister Hukum (M.H)  
pada Program Studi (S2) Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Islam Sumatera Utara*

Oleh :

**FAISAL WAN SURYANTO**

**NPM: 71210123043**

**Program Studi/Konsentrasi : Ilmu Hukum/Hukum Tata Negara**

Medan, Mei 2024

Telah Disetujui Oleh :

Pembimbing I

Pembimbing II

Prof. Dr. Marzuki, SH.M., Hum

Adil Akhyar, SH.,LLM.,Phd

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas limpahan rahmat dan kasih sayang-Nya, penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul : **“Konsinyasi Uang Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Jalan Tol Ruas Tebing Tinggi – Kuala Tanjung (Studi Kasus Di Kementerian PUPR Di Kota Tebing Tinggi)”**. Tesis ini dimaksudkan untuk untuk memperoleh Gelar Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara.

Penulis menyadari bahwa proses tersusunnya tesis ini tidak terlepas dari segala bantuan yang telah diberikan oleh banyak pihak dan pada kesempatan ini penulis mengungkapkan rasa penghargaan dan terima kasih yang tulus kepada :

1. Bapak Dr. Danialsyah, S.H.,M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara
2. Bapak Prof. Dr. Mustamam, M.Ag selaku Ketua Program Studi Pascasarjana Ilmu Hukum Universitas Islam Sumatera Utara.
3. Bapak Dr.Tajuddin Noor, SH.M.Hum. Sp.N selaku Sekretaris Program Studi Pascasarjana Ilmu Hukum Universitas Islam Sumatera Utara
4. Bapak Prof. Dr. Marzuki, SH.M., Hum sebagai Pembimbing I yang telah memberikan masukan dan saran dalam pembuatan tesis ini, sehingga dapat diselesaikan tepat waktu

5. Bapak Adil Akhyar, SH.,LLM.,Phd selaku pembimbing II yang telah memberikan masukan dan saran dalam pembuatan tesis ini, sehingga dapat diselesaikan tepat waktu.
6. Seluruh Dosen pengajar beserta para staff yang terlibat dalam Program Ilmu Hukum Universitas Islam Sumatera Utara yang telah banyak memberikan bimbingan dan ilmu yang bermanfaat serta segala bantuannya kepada penulis.
7. Kedua orang tua yang telah membesarkan dan mendidik penulis dari kecil hingga dewasa yang senantiasa memberikan doa dan dukungan hingga saat ini, Mereka memiliki peran yang sangat penting dan tak terhingga, rasanya ucapan terima kasih saja tidak akan pernah cukup untuk menggambarkan wujud penghargaan penulis;
8. Keluarga penulis dan pihak-pihak lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang secara langsung maupun tidak langsung telah membantu penulis dalam penyelesaian tesis ini.

Penulis hanya dapat mendo'akan, semoga Allah SWT memberikan limpahan rahmat dan berkahnya kepada semua pihak yang telah memberikan bantuannya selama ini. Segala kritik dan saran yang bersifat membangun akan penulis terima dengan tangan terbuka. Semoga tesis ini bermanfaat bagi kita semua.

Medan, Mei 2024  
Penulis

**Faisal Wan Suryanto**

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>ABSTRAK</b> .....	i
<b>ABSTRACT</b> .....	ii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	iii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	v
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	11
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	12
D. Kerangka Teori dan Konseptual .....	13
1. Kerangka Teori.....	13
2. Kerangka Konseptual.....	26
E. Asumsi.....	28
F. Keaslian Penelitian .....	29
G. Metode Penelitian.....	32
1. Jenis dan Sifat Penelitian .....	33
2. Metode Pendekatan .....	34
3. Sumber Data .....	34
4. Teknik Pengumpulan Data .....	38
5. Analisis Data .....	39
<b>BAB II : PROSES PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL TEBING TINGGI – KUALA TANJUNG</b> .....	<b>41</b>
A. Pengertian Pengadaan Tanah .....	41
B. Tujuan Pengadaan Tanah .....	46
C. Pelaksanaan Pengadaan Tanah.....	49

<b>BAB III : MEKANISME KONSINYASI GANTI RUGI PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL TEBING TINGGI – KUALA TANJUNG .....</b>	<b>61</b>
A. Prinsip-Prinsip Pemberian Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah .....	61
B. Konsinyasi Ganti Rugi Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum yang Dipergunakan Untuk Proyek Pembangunan Jalan Tol .....	85
C. Akibat Hukum Konsinyasi Ganti Rugi Pengadaan Tanah dan Upaya Akibat Tidak Memperoleh Kesepakatan Terkait Nilai Ganti Rugi .....	114
<b>BAB IV : HAMBATAN-HAMBATAN YANG TIMBUL DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL TEBING TINGGI – KUALA TANJUNG DAN UPAYA MENGATASINYA.....</b>	<b>130</b>
A. Penyelesaian Konsinyasi Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Proyek Pembangunan Jalan Tol .....	130
B. Hambatan Ganti Rugi Atas Tanah Yang Digunakan Untuk Proyek Pembangunan Jalan Tol .....	143
C. Upaya Mengatasi Hambatan dalam Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol .	147
<b>BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>155</b>
A. Kesimpulan.....	155
B. Saran.....	156

**DAFTAR PUSTAKA.**

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

Abdurrahman, *Aneka Masalah Hukum Agraria Dalam Pembangunan di Indonesia*, Alumni, Bandung, 2018.

-----; *Masalah Pencabutan Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011.

-----; *Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.

Ali, Zainuddin, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019,

Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014.

Ashshofa, Burhan, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2016

Bakri, Muhammad, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria)*, Yogyakarta, Citra Media, 2017.

Budiman, Arif, *Teori Negara Kekuasaan dan Ideologi*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, 2017.

Friedman, W. *Teori dan Filsafat Umum*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2016.

Hadi, Sutrisno, *Metodologi Riset nasional*, Akmil, Magelang, 2017

Hardjasoemantri, Koesnadi, *Hukum Tata Lingkungan*, Yogyakarta, Gajah Mada University Press, 2019.

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta, 2010.

Hasan, Tholahah, *Pertanahan Dalam Perspektif Agama Islam dan Budaya Muslim*, Yogyakarta, STPN, 2019

HS, Salim dan Erlies Septiana Nurbaini, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2013.

Hutagalung, Arie Sukanti dan Markus Gunawan, *Kewenangan Pemerintah Di Bidang Pertanahan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2018.

Ibrahim, Johnny, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, 2018

- Juliantoro, Dadang, *Sengketa Agraria, Modal dan Transformasi Tanah Rakyat dan Demokrasi*, Forum LSM/LPSM, Yogyakarta, 2015.
- Kalo, Syafruddin, *Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Pustaka Bangsa Press, 2014.
- Kontjaraningrat, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, Gramedia, Jakarta, 2017.
- Kusumaatmaja, Mochtar, *Konsep-Konsep Hukum Dalam Pembangunan*, Alumni, Bandung, 2012
- Limbong, Dayat, *Penataan Lahan Usaha PK-5 Ketertiban vs Kelangsungan Hidup*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2016.
- Lubis, Mhd. Yamin dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung, Mandar Maju, 2010.
- Marzuki, Peter Mahmud, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Perdana Media Group, Jakarta, 2018.
- Meliiala, Djaja S. *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Nuansa Aulia, Bandung, 2018.
- Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2017.
- Moleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2013
- Parlindungan, AP, *Aneka Hukum Agraria*, Alumni, Bandung, 2013.
- ; *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 2018.
- Poerwadarminta, WJS. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, PN. Balai Pustaka, Jakarta, 2018
- Rahardjo, Satjipto, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010.
- Riduan, *Metode & Teknik Menyusun Tesis*, Bina Cipta, Bandung, 2014.
- Roosadijo, Marmin M. *Tinjauan Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya*, Chalia Indonesia, Jakarta, 2017.
- Rubaie, Achmad, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang, Bayumedia Publishing, 2017.
- Salindeho, John, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018.



- Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugujogja Pustaka, Yogyakarta, 2015.
- Singarimbun, Masri dan Sofian Effendi, *Metode Penelitian Survei*, LP3ES, Jakarta, 2019.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 2016.
- Soekanto, Soerjono, dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali Pers, Jakarta, 2015.
- Sunggono, Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum, Suatu Pengantar*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2013
- Suandra, I Wayan, *Hukum Pertanahan Indonesia*, cet. 1, Jakarta, Rineka Cipta, 2014.
- Sumardjono, Maria S.W. *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Jakarta, Kompas, 2018.
- ; *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Edisi Revisi, Kompas, Jakarta, 2016.
- Sunindhia, Y.W. dan Ninik Widiyanti. *Pembaharuan Hukum Agraria (Beberapa Pemikiran)*, Bima Aksara, Jakarta, 2018.
- Suryabrata, Sumadi, *Metode Penelitian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2018.
- Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.
- ; *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018.
- Sutiarso, Cicut, *Pelaksanaan Putusan Arbitrase dalam Sengketa Bisnis*, Yayasan Pustaka Obor Indonesia, Jakarta, 2011.
- Wuisman, J.J.J.M. *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, UI press, Jakarta, 2016
- Yamin, Muhammad, *Beberapa Dimensi Filosofis Hukum Agraria*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2013.
- ; *Jawaban Singkat Pertanyaan-Pertanyaan Dalam Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Edisi Revisi, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2013.

Lubis, Mhd. Yamin dan Abdul Rahim Lubis, *Pencabutan Hak, Pembebasan dan Pengadaan Tanah*, Edisi Revisi, Mandar Madju, Bandung, 2022

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.  
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

*Undang-Undang* Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembanguna Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Mahkamah Agung No.3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Mahkamah Agung No.2 Tahun 2016 Tentang Pedoman Beracara Dalam Sengketa Penetapan Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pada Peradilan Tata Usaha Negara.

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Tentang

Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2021 tentang Ketentuan Tenggang Waktu Penyelesaian Permohonan Penitipan Ganti Kerugian Berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

### C. Jurnal

Amalia, Rizky, "Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Penetapan Ganti Rugi Terkait Dengan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum", *Jurnal Yuridika*, Volume 27 No 3, September-Desember 2012.

Basri, Hasan, "Keadilan dan Kepastian Hukum bagi Pemegang Hak atas Tanah dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum", *Jurnal Hukum*, Program Pasca Sarjana Universitas Mataram, 2013.

Sahnun, "Penerapan Prinsip Keadilan Dalam Pembebasan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum", *Jurnal IUS*, Volume III No.9 Desember 2015.

Simorangkir, JCT. dalam Tarmizi, *Segi-Segi Hukum Penggunaan Konsinyasi Dalam Pembebasan Tanah Di kota Medan*, Tesis Program Studi Ilmu Hukum, USU, Medan, 1995.

Suhadak, Feronika, "Problematik Yuridis Pengadaan Tanah Untuk Jalan Tol", *Artikel Jurnal Ilmu Sosial*, Universitas Negeri Surabaya, 2012.

Utomo, Setiyo, "Problematika Proses Pengadaan Tanah ", *Jurnal Justisia*, Vol. 5 No 2 Tahun 2020.

Yanti, Rahma, "Aspek Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum" melalui *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume I Nomor 2 Tahun 2018.

Zarkasih, Hery, "Pelaksanaan Prinsip Keadilan Dalam Pemberian Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pelebaran Jalan Raya di Kota Praya Kabupaten Lombok Tengah)", *Jurnal IUS*, Volume III No.8 Agustus 2015.